

# EXPOSÉ

NEU am Markt: Nähe Uniklinikum zum 01.06.2026: REH mit Einbauküche in toller Lage in Neusäß-Westheim



## ECKDATEN

Objektart: Reiheneckhaus  
Adresse: 86356 Neusäß / Westheim  
Baujahr: 2019  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 169,27 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 169 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 100,- €  
Anzahl Etagen: 3  
Bauweise: Massiv

**VERMIETET**  
**€ 2.500,-**

**Wettengl + Marzahn Immobilien**

Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg ° Tel.: 0821 / 9075390  
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

- > Reiheneckhaus
- > Neusäß / Westheim
- > 5 Zimmer

- > 169,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PM 354



## Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Adresse	86356 Neusäß / Westheim, Schillerstraße 4 a
Baujahr	2019
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	169,27 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	169 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	2.500,- €
Nebenkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Kaution	7.500,- €
Anzahl Etagen	3
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Miete 95,- € / Anzahl 2
Garage	Miete 95,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	29,79 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-10-01
Energieausweis Baujahr	2019
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Haustiere	nein
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
verfügbar ab	01.06.2026

- > Reiheneckhaus
- > Neusäß / Westheim
- > 5 Zimmer

- > 169,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PM 354



## Objektbeschreibung:

Sie haben hier die Möglichkeit in exponierter Lage von Neusäß-Westheim ein exklusives Reiheneckhaus ab dem 01.06.2026 zu mieten.

Das moderne Reiheneckhaus bietet mit einer Wohnfläche von fast 169 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Reiheneckhaus mit Süd-West-Ausrichtung hat einen Gesamtgrundstücksanteil von ca. 169 m<sup>2</sup>. Der Garten hat hiervon einen Anteil von ca. 75 m<sup>2</sup>.

Das Haus bietet durch seine großzügigen Fensterflächen einen schönen Blick in den sonnigen Südgarten.

Das Grundstück hat zur Nordseite durch die Hanglage ein Höhengefälle. Das hat den Architekt dazu inspiriert die Häuser so anzuordnen, dass auf der Nordseite im Untergeschoss des Hauses die Garage im Haus integriert werden kann.

Neben der Garage befindet sich der Eingang des Hauses. Über eine geflieste Treppe erreichen Sie das großzügige Erdgeschoss des Hauses.

Neben einer Küche, Abstellraum und dem WC steht Ihnen hier ein ca. 37,5 m<sup>2</sup> großer, offen gestalteter Wohn- u. Essbereich zur Verfügung. Die großzügigen bodentiefen Fensterelemente erzeugen einen lichtdurchfluteten Wohnraum, der Ihnen die Möglichkeit bietet alle Ihre individuellen Wohnwünsche zu verwirklichen.

Über den Wohnbereich erreichen Sie Ihre fast 15 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse und den Garten.

Die fast 11 m<sup>2</sup> große Küche wurde mit einer ansprechenden und hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Diese EBK ist im Mietpreis bereits enthalten.

Im 1. Obergeschoss stehen Ihnen 2 Schlafzimmer mit großen Fensterelementen, eine Ankleide und ein exklusives Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, WC, Badewanne und großer begehbare Dusche zur Verfügung. Das fast 11,5 m<sup>2</sup> große Bad wurde mit hochwertigen Sanitärgegenständen und großformatigen modernen Fliesen ausgestattet.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume. Das große Studio weiß durch seine Fensterflächen und Helligkeit zu überzeugen.

Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem in Ihrer Garage und auf einem zusätzlichen PKW-Stellplatz im Freien.

## Ausstattung:

Das Haus zeichnet sich aus durch:

- massive Ziegelbauweise
- KfW-Energieeffizienzhaus 55 (EnEV 2016)
- energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Design Vinylboden in den Wohnräumen (OG und DG)
- Großformatige Fliesen im KG und EG
- elektrische Rollläden
- geglätteter innenputz
- dreifachverglaste Fenster mit Aludeckschale
- Sanitär-Objekte namhafter Hersteller
- großzügige Elektroausstattung mit Großflächenschaltern
- Sektionaltor mit Fernbedienung für Garage

## Lagebeschreibung:

"Mitten im Schönen" ist das Motto der Stadt Neusäß. Rund 22.000 Bürgerinnen und Bürger haben zwischen Augsburg und dem Naturpark "Augsburg - Westliche Wälder" ihr Zuhause gefunden.

Mit dieser hervorragenden Lage vereint die Stadt Neusäß die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Großstadt und Natur, Familienfreundlichkeit und exzellente Seniorenbetreuung, Tradition und Moderne - das Gleichgewicht stimmt in Neusäß.

Bekannt ist Neusäß auch als Schulstadt. Neben Grundschulen, Mittelschule, Realschule und Gymnasium gibt es ein Staatliches Berufliches Schulzentrum, das verschiedene Schulen unterschiedlicher Fachrichtungen umfasst.

Gute Verkehrsverbindungen wie der Anschluss an die Autobahn A8 und die Bundesstraßen B300 und B17 sowie Bus und Bahn sorgen dafür, dass man schnell in Augsburg ist.

Die Reihenhäuser liegen in unmittelbarer Nähe zu Universitätsklinik.

Für die Naherholung sind der "Naturpark Augsburg - Westliche Wälder" sowie die vielfältige grüne Landschaft in und um Neusäß ideal. Hier laden abwechslungsreiche Wander- und Radrouten ein.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2029. Endenergiebedarf beträgt 29.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neusäß / Westheim
- > 5 Zimmer

- > 169,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PM 354



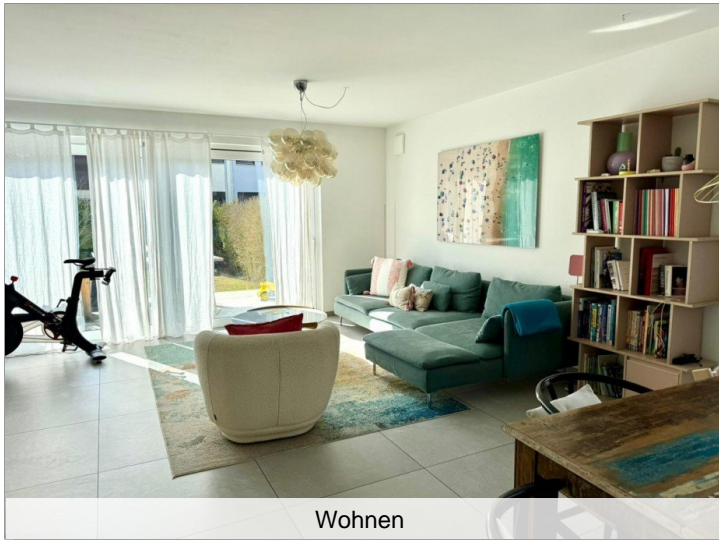
sich vor Ort von dieser Immobilie.

Weitere attraktive Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobiliencenter-augsburg.de](http://www.immobiliencenter-augsburg.de)

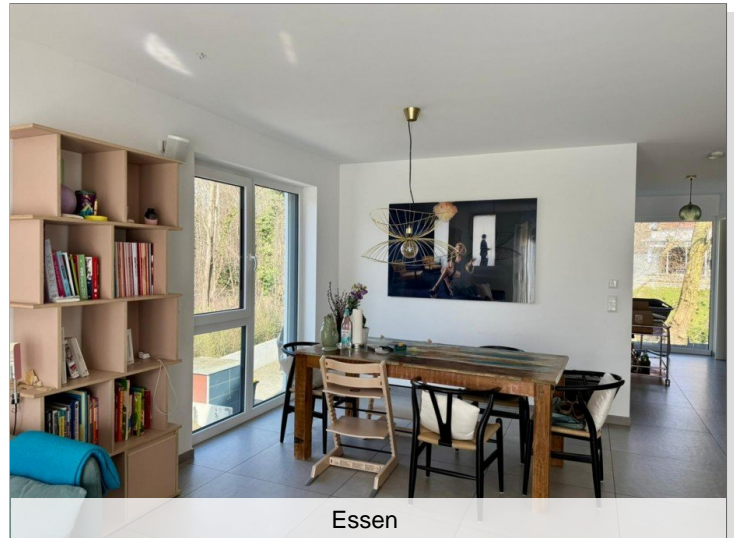
Ihr Team von Wettengl + Marzahn  
Immobiliencenter Augsburg

Immobilienmakler seit 1990  
Verkauf + Vermietung + Finanzierung

## Objektbilder:



Wohnen



Essen



Treppenaufgang EG



Wohnen



Flur EG

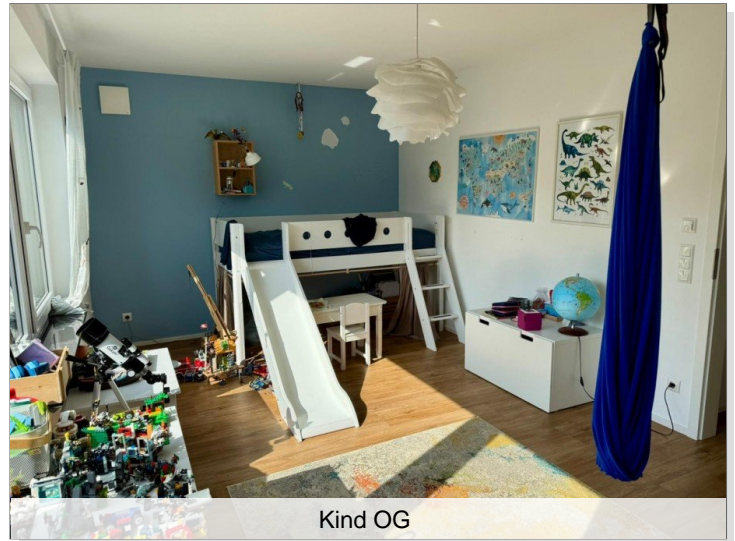
# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neusäß / Westheim
- > 5 Zimmer

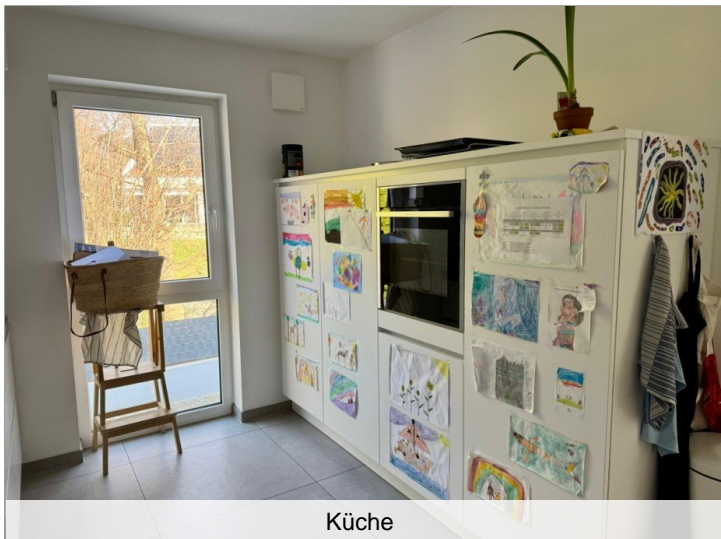
- > 169,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PM 354



Küche



Kind OG



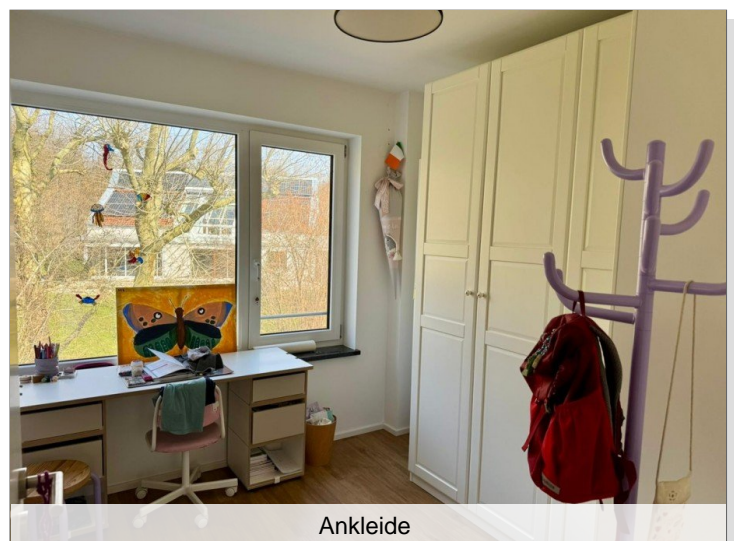
Küche



Schlafen



Kind OG



Ankleide

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neusäß / Westheim
- > 5 Zimmer

- > 169,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PM 354



Bad



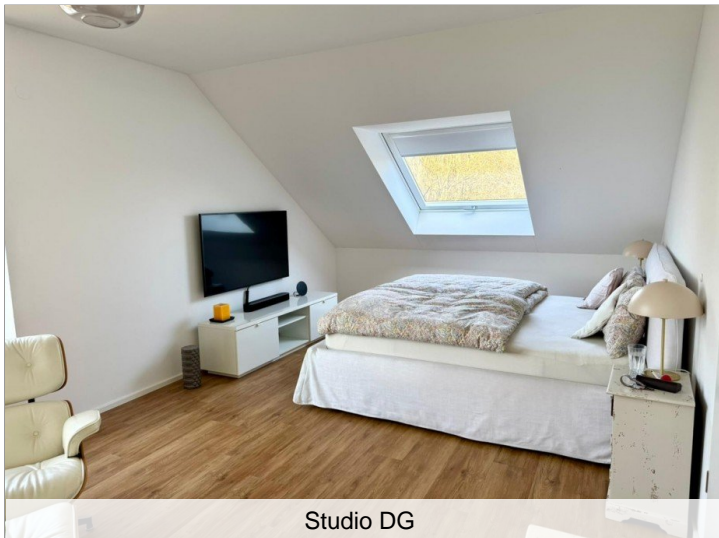
Studio DG



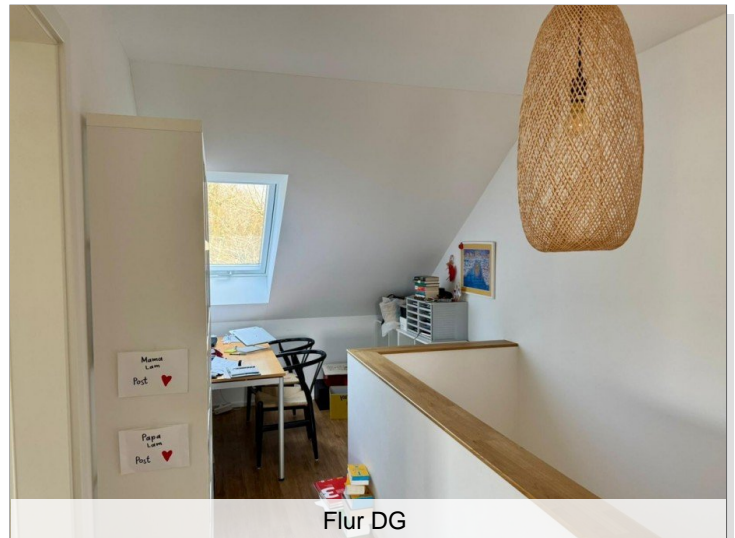
Flur OG



Abstellraum / Büro DG



Studio DG



Flur DG

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neusäß / Westheim
- > 5 Zimmer

- > 169,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PM 354



Garten



Terrasse



Erdgeschoss



Obergeschoss

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neusäß / Westheim
- > 5 Zimmer

- > 169,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PM 354



